

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 2/128/2022

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	07.03.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 114 "Beerbacher Weg" - Städtebaulicher Vertrag

Ausgangslage:

Für das Baugebiet „Beerbacher Weg“ wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet (Stand 15.12.2022) und mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Auf den Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan Nr. 114 Beerbacher Weg; Satzungsbeschluss“ wird entsprechend hingewiesen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sowie zur Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfordert es daher eines städtebaulichen Vertrages.

Vertragsgestaltung:

Die Verwaltung hat mit den Eigentümern der Grundstücke Fl. Nr. 481, 482 und 483 der Gemarkung Neunhof in mehreren Gesprächen und Verhandlungen die Eckpunkte sowie die zu regelnden Inhalte des städtebaulichen Vertrags abgestimmt.

Im städtebaulichen Vertrag werden u.a. folgende Aspekte geregelt werden:

- Erschließung des Baugebiets mit Stichstraße inkl. Wendehammer,
- Übernahme der Erschließungskosten entsprechend geltender Erschließungsbeitragsatzung (90% GrSt.-Eigentümer, 10% städtischer Anteil),
- Verlegung von Glasfaser- und Telekommunikationsleitungen
- Dienstbarkeiten für Löschwasserbehälter
- Bauverpflichtung von acht Jahren für alle Bauparzellen (gemäß Lageplan, siehe Anlage), Baubeginn spätestens ab dem siebten Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage
- Haftungsausschluss im Falle einer Beanstandung oder Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 114 „Beerbacher Weg“

Zur Absicherung der Bauverpflichtungen, haben sich alle Vertragsparteien auf ein notarielles Ankaufsrecht geeinigt, wenn die Bauparzellen innerhalb der gesetzten Fristen nicht bebaut sind bzw. mit dem Wohnbau begonnen wurde.

In diesem Falle erhält die Stadt Lauf ein Ankaufsrecht zum jeweilig geltenden Verkehrswert, für jede relevante Bauparzelle, die die Bauverpflichtung nicht einhält.

Dieses Vertragskonstrukt wird mit einem notariell zu beurkundenden Vertragsangebot (siehe Anlage) geregelt. Der städtebauliche Vertrag dient hierzu als Anlage, da ein unmittelbarer Bezug auf die Bauverpflichtung gegeben ist und somit im Gesamten notariell zu beurkunden ist.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags (siehe Anlage) wurde in juristischer Feinabstimmung und enger Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Herrn Döbler von der Kanzlei Dr. Güllich & Döbler (Lauf) erstellt. Die Verwaltung hat die Grundstückseigentümer stets über die jeweiligen Entwürfe, insbesondere die finale Fassung, informiert und zur Kenntnisnahme sowie Zustimmung übermittelt.

Grundstücksgeschäfte:

Die für den städtebaulichen Vertrag bedingten Grundstücksgeschäfte, die den unentgeltlichen Erwerb der für die Erschließungsanlage benötigten Fläche (Teilfl. aus Fl. Nr. 481, 482, + 483) sowie den Tausch der für die Bauparzellen benötigten städtischen (Teil-) Flächen (Fl. Nr. 479 + 479/2, 528) umfasst, wurden bereits durch die Liegenschaftsverwaltung in die Wege geleitet und die notarielle Beurkundung im Vorfeld vorgenommen. Des Weiteren wurde die erforderliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück Fl. Nr. 481 für den Löschwasserbehälter (Fl. Nr. 481, 489 Gem. Neunhof) beurkundet.

Fazit:

Demzufolge wurden sämtliche zu regelnden Sachverhalte und stadtplanerischen Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, mit den Grundstückseigentümern abgestimmt sowie die erforderlichen Grundstücksgeschäfte notariell beurkundet, sodass die Schließung der Verträge vorgenommen werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vertragsangebot sowie den städtebaulichen Vertrag, wie im Sachverhalt dargestellt, mit den Grundstückseigentümern der Grundstücke Fl. Nr. 481, 482 und 483 der Gemarkung Neunhof zu schließen und notariell beurkunden zu lassen.

Lauf a.d. Pegnitz, 28.02.2023
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 2
i.A.

Tiefel